

Till berörda

Underrättelse om utställning 3

Detaljplan för Vikingshill och Sommarbo, del av Velamsund (område C) i Boo, Nacka kommun

En ny detaljplan tas fram för Vikingshill och Sommarbo. Syftet med planförslaget är att bygga ut vatten och spillvatten samt möjliggöra för byggrätter för permanentbostäder på befintliga bostadstomter. Områdets karaktär och rådande bebyggelsemönster ska bevaras och befintlig indelning i bostadstomter ska behållas. Befintliga byggnader får stöd i detaljplanen. Ni ges nu möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Detaljplaneförslaget har tidigare antagits i kommunfullmäktige i juni 2016. Beslutet överklagades till mark- och miljödomstolen, som i maj 2017 beslutade att upphäva detaljplanen då bestämmelsen ”*Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning innan detaljplanen vann laga kraft och som inte överensstämmer med planbestämmelserna skall anses vara planensliga*” inte uppfyllde plan- och bygglagens krav på tydlighet.

Planförslaget har efter upphävandet i mark- och miljödomstolen arbetats om. Områdets befintliga byggnader har inventerats för att avgöra vilka byggnader som avviker från detaljplanens generella bestämmelser om byggnadsarea, höjd och avstånd till fastighetsgräns. Detaljplanens generella bestämmelser har därefter justerats för att så många befintliga byggnader som möjligt ska rymmas inom detaljplanens generella bestämmelser. För de fastigheter vars befintliga byggnader trots justeringarna avviker från detaljplanens generella bestämmelser har särskilda bestämmelser införts för att befintliga byggnader ska ha stöd i detaljplanen.

Utöver de omarbetningar som gjorts för att befintliga byggnader ska få stöd av detaljplanen har även en genomgång av de önskade justeringar som framkom under de drop-in-tillfällen som anordnades i oktober 2017 utförts. De justeringar som rymms inom ramen för detaljplanens syfte om att bevara områdets karaktär och som bedömts lämpliga, samt är förenliga med gällande lagstiftning, har arbetats in i planförslaget.

I planbeskrivningen finns en utförlig redovisning av planförslaget. En redogörelse över fastigheter som är berörda av inlösen/rättighetsupplåtelse respektive släntanpassning på tomtmark samt fastigheter som ska tillföras mark finns i genomförandebeskrivningen.

För en översikt över vilka ändringar som har gjorts jämfört med det tidigare antagna detaljplaneförslaget, se bilaga 1 ”Övergripande förändringar”.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Strandskydd

Strandskydd enligt 7 kap miljöbalken föreslås upphävas med stöd av 5 kap 7a § äldre plan- och bygglagen. Strandskyddet föreslås upphävas inom delar av kvartermarken, vägområden samt inom de delar av vattenområden som betecknats med WB och WV.

Ersättning

I 14 kap plan- och bygglagen finns bestämmelser om vem som kan ha rätt att få ersättning för skador på grund av detaljplanen. Talan måste väckas vid Mark- och miljödomstolen i Nacka tingsrätt inom två år. Tiden räknas från det datum planen vann laga kraft. Om skadan rimligen inte kunde förutses inom den tiden får talan väckas senare.

Utställningstid

Under tiden 15 december 2017 till och med den 29 januari 2018 finns planförslaget utställt. Utställningstiden ska vara minst 4 veckor, till följd av att jul- och nyårshelger infaller under utställningstiden har tiden förlängts så att utställningen pågår i drygt sex veckor.

Utställningslokaler

Detaljplaneförslaget finns utställt i Nacka kommuns utställningshall i Nacka stadshus, Granitvägen 15, Nacka. Utställningshallen är öppen under stadshusets öppettider.

Handlingarna finns även tillgängliga på biblioteken i Orminge centrum och Nacka Forum, under bibliotekens öppettider.

Planhandlingar och information om detaljplanen finns på Nacka kommuns hemsida. Läs mer på www.nacka.se/vikingshill-och-sommarbo

Upplysningar

Lämnas av Therese Sjöberg: telefon 08-718 93 62, e-post: therese.sjoberg@nacka.se

Eventuella synpunkter på planförslaget ska skriftligen ha kommit in senast den 29 januari 2018. Den som inte framfört synpunkter på planförslaget senast under utställningstiden kan förlora rätten att senare överklaga beslut i ärendet. **Skriftliga synpunkter som lämnats in i tidigare skeden behöver inte skickas in på nytt.**

Synpunkter på förslaget lämnas till:

registrator.plan@nacka.se, skriv KFKS 2010/64-214 i ämnesraden eller till:

Nacka kommun
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden
Planenheten KFKS 2010/64-214
131 81 Nacka

Vänligen texta namn- och adressuppgifter!

OBS: Insända synpunkter blir offentliga handlingar. Om en handling skickas via e-post behöver den inte samtidigt skickas på annat sätt.

Therese Sjöberg
Planarkitekt

Bilaga 1: Övergripande förändringar

Övergripande förändringar

Nedan listas övergripande de ändringar som gjorts av planförslaget:

- Minsta avstånd till fastighetsgräns för huvudbyggnad har minskats från 6,0 meter till 4,5 meter.
- För fastigheter vars befintliga huvudbyggnad är placerad närmare fastighetsgräns än 4,5 meter har en särskild bestämmelse införts som anger att befintlig byggnad får vara placerad närmare fastighetsgräns än 4,5 meter men att eventuell tillbyggnad och ny byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns.
- Bestämmelsen om minsta avstånd till fastighetsgräns för komplementbyggnad har tagits bort. I enlighet med tidigare detaljplaneförslag reglerar dock prickmark att byggnader inte får uppföras inom 6,0 meter mot gata och 4,5 meter mot naturområden.
- Högsta nockhöjd för komplementbyggnader har höjts från 4,0 meter till 4,5 meter.
- Bestämmelsen om antal tillåtna våningar har tagits bort. Istället regleras byggrätten utifrån tillåtna nockhöjder. Tillåtna generella nockhöjder för huvudbyggnader enligt tidigare detaljplaneförslag har inte ändrats.
- Särskilda bestämmelser, som i huvudsak motsvarar befintlig byggnads höjd, införs för befintliga huvudbyggnader och komplementbyggnader som överstiger de generella bestämmelserna om höjder.
- Byggrätten för komplementbyggnader har utökats något så att det nu är tillåtet att bygga totalt 70 kvadratmeter byggnadsarea varav en enskild byggnad får ha en byggnadsarea på högst 40 kvadratmeter. Tidigare var byggrätten totalt 60 kvadratmeter varav enskild byggnad fick vara högst 35 kvadratmeter.
- Särskilda bestämmelser, som i huvudsak motsvarar befintlig byggnadsarea, införs för befintliga huvudbyggnader och komplementbyggnader som överstiger den generella byggnadsarean. Syftet är att dessa byggnader ska få stöd i detaljplanen och därmed exempelvis kunna återuppföras. För huvudbyggnader med altaner som räknas in i byggnadsarean ingår dock inte altanens yta i byggrätten. Detta då det skulle möjliggöra att altanen rivs och huvudbyggnaden istället kan byggas ut med motsvarande yta, vilket inte bedöms förenligt med detaljplanens syfte att bevara områdets karaktär och skulle kunna medföra påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården.
- En ny bestämmelse införs om att högst två bostadslägenheter får inredas per huvudbyggnad.
- Bestämmelsen om särskilda bullerkrav har tagits bort från berörda fastigheter längs med Sommarbovägen då det utifrån dagens uppgifter om trafikflöden bedöms att bullerkraven klaras utan specialbestämmelse.
- Bestämmelsen om att bygglov inte får ges förrän angiven utformning av vägarna på allmän plats uppfylls, har tagits bort.

- Formuleringen av bestämmelsen *b*, till skydd för översvämning, har omformulerats och anpassats till gällande höjdrekommandationer.
- Viss minskning har skett av omfattningen av prickmark och viss utökning har skett av områden där strandskyddet föreslås upphävas, i den mån det bedömts lämpligt och ryms inom ramen för detaljplanen syfte om att bevara områdets karaktär och med hänsyn till gällande lagstiftning.
- Planhandlingarna har justerats och kompletterats för att tydliggöra de nya bestämmelserna och gällande förutsättningar. Planbeskrivningen har även kompletterats med beskrivningar om syftet med olika planbestämmelser, exempelvis prickmark.
- Detaljplanens syfte har förtydligats så att det tydligare framgår att det är byggrätter motsvarande permanentboende som möjliggörs. Den tidigare formuleringen ”ge större byggrätter” har medfört att boende uppfattat det som att detaljplanen kommer att ge en utbyggnadsmöjlighet vilket inte blir fallet för de fastigheter som redan idag har byggnader som är större än den generella byggrätten. Dessa fastigheter får en större byggrätt eftersom de idag, enligt lagens mening, inte har någon byggrätt men byggrätten bekräftar i huvudsak endast befintliga byggnader.
- I övrigt har justeringar och kompletteringar av mer redaktionell karaktär gjorts för att planhandlingarna ska överensstämma med dagens förhållanden.